

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

2026 年度中期業績

業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	2026 年 百萬港元	2025 年 百萬港元	2026 年 每股港元	2025 年 每股港元	變幅
基礎溢利 ^{附註 1}	6,640	6,330	1.90	1.81	+5.0%
公平值變化 ^{附註 2}					
房地產投資信託	(255)	475			
投資物業	(1,466)	(503)			
聯營公司減值	(6,023)	-			
出售英國合營企業	9,787	-			
股東應佔溢利	8,683	6,302	2.48	1.80	+37.8%
中期股息			0.41	0.39	+5.1%

附註 1：基礎溢利（非 IFRS 指標）未計入 (i) 持有房地產投資信託及投資物業之公平值變化；(ii) 聯營公司減值；以及 (iii) 出售英國合營企業之溢利。

附註 2：公平值變化已扣除稅項及非控股股東權益。

上半年度業績

本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月未經審核基礎溢利為港幣 66 億 4,000 萬元（2025 年—港幣 63 億 3,000 萬元）。每股溢利為港幣 1 元 9 角（2025 年—港幣 1 元 8 角 1 分），較去年同期增加 5.0%。本集團持有房地產投資信託及投資物業之公平值分別減少港幣 2 億 5,500 萬元及港幣 14 億 6,600 萬元。聯營公司減值為港幣 60 億 2,300 萬元。出售英國合營企業錄得港幣 97 億 8,700 萬元之溢利。截至 2026 年 6 月 30 日止六個月未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 8,300 萬元（2025 年—港幣 63 億 200 萬元），每股溢利為港幣 2 元 4 角 8 分（2025 年—港幣 1 元 8 角），較去年同期增加 37.8%。

中期股息

董事會宣佈派發 2026 年度中期股息每股港幣 4 角 1 分（2025 年度每股港幣 3 角 9 分），給予 2026 年 9 月 15 日（星期二）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於 2026 年 9 月 24 日（星期四）派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。所有本公司回購以待註銷之股份將不會收取 2026 年度中期股息。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

2026 年上半年，集團完成出售於 UK Rails 及 UK Power Networks 所持權益，變現資產之內在價值，讓集團可重新調配資金，投放於未來投資機遇。期內，集團亦於英國收購特殊支援住屋及特殊教育設施，擴大社會基礎設施投資組合，持續拓展優質經常性收入來源。集團嚴守紀律，貫徹奉行審慎資本配置之理念，為股東締造可持續長遠價值。

物業銷售

香港物業按揭息率在上半年維持在低水平，市場氣氛轉好，帶動住宅物業交投及樓價上升，樓市持續回穩。在內地，政府於重點城市推出多項措施，以支持房地產發展。集團一如既往，緊貼市場並採取積極銷售策略推售住宅項目，於第二季推出上海御沁園第 5B-2b 期，以及香港半山 21 Borrett Road 第 2 期應天單位，市場反應理想。香港啟德花語海項目預期將於 2026 年下半年推出市場預售。集團將秉承審慎策略，物色優質土地儲備作未來發展。

物業租務

中環寫字樓租賃市場於上半年持續復甦。大型企業選擇進駐優質商廈之趨勢持續，帶動核心地段超甲級商廈需求，長江集團中心二期出租率在期內持續上升。期內，集團物業租務表現良好。在英國的社會基礎設施投資組合持續為集團帶來穩定經常性收益，尤其在香港與內地物業租務市道放緩之時，為整體租務表現提供有力支持。

酒店及服務套房業務

2026 年上半年，香港旅遊市道繼續穩步改善，訪港及留宿旅客人次延續增長趨勢。集團酒店及服務套房業務保持穩定，平均入住率約為 90%。集團將持續優化旗下酒店及服務套房業務組合，配合酒店旅客與長租住客需求之轉變，以增加收入，並拓濶收入來源。集團亦策略性發展數碼科技設施及作出提高營運績效之投資，持續提升顧客體驗，並促進業務效益。

英式酒館業務

英國英式酒館行業期內面對勞工成本、商業地稅及通脹壓力高企與顧客消費模式轉變，經營環境越發充滿挑戰。期內，Greene King 英式酒館業務展現抗逆能力。Greene King 透過精簡營運模式改善邊際利潤，嚴格控制成本，並且集中投放資源於核心英式酒館業務組合。Greene King 將繼續提高產業質素以提升顧客體驗，並充分運用數碼平台深化客戶歸屬感，擴展市場份額。

基建及實用資產業務

2026 年 1 月，本公司、長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及長江和記實業有限公司各自之全資附屬公司所組成的合營企業完成出售其於 UK Rails 之權益。2026 年 5 月，本公司、長江基建集團有限公司及電能實業有限公司各自之間接全資附屬公司完成出售彼等於 UK Power Networks 之權益。集團憑藉上述出售事項實現龐大會計收益及產生可觀現金款項，以供集團作日後投資之用。

儘管出售上述權益，集團基建及實用資產業務收益與 2025 年同期相若。該投資組合由受規管實用資產業務及持有合同之基建業務組成，持續為集團提供穩定經常性收入。該等業務負債比率水平恰當，而且業務收入及相關資產能抵禦通脹，以及高利率等宏觀經濟變動。至於受規管實用資產業務，其准許借貸成本按規管期利率予以調整，減輕利率波動風險。

可持續發展

可持續發展一直為集團核心策略一環，藉此保持集團長遠抗逆能力，並創造及維護業務價值。極端天氣事件日趨頻繁嚴峻，提升氣候應變能力越加迫切，期內，集團致力推行氣候轉型計劃，並落實減碳措施，支持邁向淨零排放。集團一向採用可持續建築方式及綠色建築設計，其物業發展項目及所管理之物業，於回顧期內獲頒發多項重要認證。長江集團中心二期取得「WELL v2 建築標準™」核心體鉑金級認證，泓富產業千禧廣場亦在「綠建環評既有建築 2.0 版 - 綜合評估計劃」中獲得最終鉑金級別評級。集團秉持可持續投資原則，拓展特殊支援住屋及特殊教育設施投資組合，帶來可量化社會效益。集團繼續利用智能數碼科技發展優勢，提升各業務營運範疇效益，同時加強與租戶、供應商、承辦商及其他持份者之間的協作，將可持續發展影響力擴展至業務以外，涵蓋整體價值鏈。

展望未來

世界多變，地緣政局發展難料，區域衝突與通脹壓力等因素繼續影響國際商貿往來，2026 年全球經濟增長料將放緩。氣候挑戰、人工智能及各種快速發展科技將革新產業及商業模式，帶來重大機遇與新型風險，並重塑國際競爭格局，改變環球權力與影響力之平衡。於此大環境下，集團將審慎行事，負責任地小心評估符合集團投資準則之潛在項目及新機遇。

上半年內地國內生產總值按年增長 4.7%。中國作為全球最大經濟體之一，對世界增長作出重大貢獻。國家推動科技創新及戰略新興產業發展，持續開拓經濟新動能，並著力提振內需、促進環球貿易與投資。中央政府亦致力穩定樓市，於多個重點城市先後推出各種利好政策，鞏固市場信心，維持房地產市場穩健發展。

香港外貿表現向好，本地需求改善，上半年實質生產總值按年上升 5.1%，經濟穩步增長。中央政府繼續支持香港發揮國際聯通獨特優勢，促進內地企業與國際資本聯繫及海外市場覆蓋，鞏固香港作為國際金融中心之地位，推動其發展成為創科樞紐，並建立策略發展區域，加強與大灣區更緊密合作，增強香港經濟發展及長遠競爭實力，吸引環球資金與人才。樓市將繼續受房屋土地政策及利率走向主導。

集團一直秉持「發展不忘穩健、穩健不忘發展」原則，憑藉擁有多元優質資產組合，穩健經營旗下各項業務，持續提升盈利質素，為股東創造可持續回報。集團財務穩固，有不同經常收入來源，經扣除銀行及其他貸款後，於中期結算日持有現金淨額港幣 219 億元，具備財務實力，可靈活應對多變營商環境，並會嚴謹物色具潛力之投資項目，適時配置資金。此外，集團亦將繼續研究香港及內地之潛在機遇。

集團獲標普全球評級及穆迪各自維持給予「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級，反映集團財務穩健。

致意

全球各部門員工期內勤奮工作、忠誠服務，確保集團穩健營運及發展，本人與董事會同仁深表謝意。本人亦對董事會成員堅定履行董事職守，以及各持份者對集團長期支持，謹此致以萬分感謝。

主席
李澤鉅

香港，2026 年 8 月 13 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2026 年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
高逸尚城 (高・尚領域) 第3期標段2 (T1) 第4期標段2 (T14)	上海普陀區	1,581,756	60%
御峰 4B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	21,073	95%
海逸豪庭 第 G2b 期第 2 區 (疊加)	東莞橫崗水庫	1,083,519	99.8%
御沁園 第 5B-2b 期	上海浦東新區	383,814	85%
Chelsea Waterfront Powerhouse (remaining cores), The Rotunda and East Tower	倫敦切爾西/富勒姆	368,812	95%

2. 購入或合作發展之項目及其他重要事項：

2026 年 2 月：2026 年 2 月 25 日（倫敦時間），本公司、長江基建集團有限公司及電能實業有限公司各自之間接全資附屬公司簽署合約出售彼等於 UK Power Networks Holdings Limited 之權益。本公司出售其 20% 持股及若干股東債務票據權益可獲現金款項 21 億 1,590 萬英鎊（相當於約港幣 226 億 4,030 萬元）。該出售事項已於 2026 年 4 月 27 日召開之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並已於 2026 年 5 月完成。

物業銷售

上半年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合營企業）為港幣 216 億 1,800 萬元（2025 — 港幣 73 億 6,600 萬元），主要包括去年已於香港完工的住宅項目 — Blue Coast 和 Blue Coast II 之銷售；及內地多個已竣工項目餘下單位之銷售。物業銷售收入以地區概括如下：

地區	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	20,671	2,803
內地	455	3,827
海外	492	736
	21,618	7,366

上半年度收益為港幣 7 億 6,500 萬元（2025 — 港幣 17 億 6,800 萬元），以地區概括如下：

地區	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	626	74
內地	48	1,469
海外	91	225
	765	1,768

上半年度物業銷售收入，因為 Blue Coast 和 Blue Coast II 之銷售確認入賬，所以較去年同期大幅增加。但上半年度收益，即使計入 2025 年已為 Blue Coast 和 Blue Coast II 之銷售所作出的撥備，收益並不多。

位於香港啟德的住宅項目花語海第 1 期和第 2 期及另外兩個位於元朗的住宅項目，集團已獲得預售同意書，並會於下半年推出其單位預售。

內地房地產市場仍然疲弱。上海御沁園第 5B-2b 期之住宅單位已推出預售，而北京逸翠園第 2 期的住宅單位已完工，將於下半年出售。

於 2026 年 6 月 30 日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售如下：

地區	銷售確認預期		
	2026 年 港幣百萬元	2026 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	2,353	2,012	4,365
內地	851	775	1,626
海外	22	-	22
	3,226	2,787	6,013

於中期結算日，本集團擁有可開發土地儲備（包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業）約 6,300 萬平方呎，其中 600 萬平方呎、5,400 萬平方呎及 300 萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

物業租務

上半年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 30 億 2,700 萬元（2025 — 港幣 30 億 200 萬元），包括出租物業的租金收入如下：

物業用途	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
零售	818	859
寫字樓	913	871
工業	365	386
社會基礎設施	712	671
其他	219	215
	3,027	3,002

上半年度收益為港幣 23 億 7,700 萬元（2025 — 港幣 23 億 1,500 萬元），以地區概括如下：

地區	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	1,691	1,745
內地	102	78
海外	584	492
	2,377	2,315

上半年度物業租務收入及收益與去年同期相若。期內，英國社會基礎設施物業所提供的收益繼續增長，而香港投資物業收益則有所減少。

集團香港投資物業主要為零售、寫字樓及工業用途物業，包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期及華人行、尖沙咀的1881 Heritage、紅磡的黃埔天地、荃灣的海之戀商場和葵涌的和黃物流中心。

於中期結算日，本集團持有約 2,400 萬平方呎之投資物業組合（包括攤佔合營企業，但不包括車位）如下：

地區	零售 百萬平方呎	寫字樓 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	社會 基礎設施 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	3.3	3.9	5.9	-	13.1
內地	3.1	3.0	-	-	6.1
海外	0.1	0.2	-	4.5	4.8
	6.5	7.1	5.9	4.5	24.0

於 2026 年 6 月 30 日按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，錄得投資物業公平值減少港幣 21 億 4,200 萬元（2025 — 港幣 5 億 4,200 萬元）。

酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，包括海逸君綽酒店、海逸酒店、FAMITEL Suites、香港喜來登酒店、歷山酒店及若干其他物業。

期內，訪港旅客人數持續上升，而旅客留港過夜時間與去年同期大致相同。集團香港酒店及服務套房業務期內業績較去年同期好，但內地業績仍錄得虧損。

上半年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 23 億 2,900 萬元（2025 — 港幣 21 億 9,200 萬元），而酒店和服務套房的平均入住率分別為 88% 及 90%。

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣 8 億 5,700 萬元（2025 — 港幣 7 億 9,400 萬元），並以地區概括如下：

地區	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	884	816
內地	(27)	(22)
	857	794

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 4 億 5,300 萬元（2025 — 港幣 4 億 4,400 萬元），主要包括提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

上半年度收益（包括攤佔合營企業）為港幣 1 億 8,500 萬元（2025 — 港幣 1 億 8,200 萬元），以地區概括如下：

地區	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	134	134
內地	26	22
海外	25	26
	185	182

於中期結算日，集團提供物業管理及相關服務之物業約有 2 億 4,600 萬平方呎，主要位於香港及內地，本集團會致力為管理之物業提供優質服務。

英式酒館業務

集團英式酒館業務包括兩間釀酒廠及超過 2,500 間經 Greene King 於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭等地營運的英式酒館、餐廳及酒店。受消費意欲疲弱，及經營和勞動成本高企等影響，英國的酒館行業仍面對各種不同的營運挑戰。

上半年度英式酒館業務收入為港幣 130 億 1,400 萬元（2025 — 港幣 125 億 2,400 萬元），較去年同期增加港幣 4 億 9,000 萬元，主要因為當地貨幣升值所致。

上半年度溢利收益為港幣 7 億 1,900 萬元（2025 — 港幣 6 億 2,900 萬元）。各英式酒館業務支部之業績如下：

支部	2026		2025	
	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元
英式酒館公司 - 營運以供食物為主或供酒為主的酒館和餐廳，及以社區為本的地道酒吧	10,762	431	10,392	403
英式酒館合作夥伴 - 擁有並以特許或租賃模式經營多間主要供酒的英式酒館	1,113	245	1,003	247
釀酒及品牌 - 銷售及分銷多種啤酒，包括自家酒廠釀製的品牌啤酒	1,139	43	1,129	(21)
	13,014	719	12,524	629

基建及實用資產業務

於 2026 年 1 月，UK Rails JV 以代價 11 億英鎊（相當於約港幣 116 億元）完成出售其所持有 Eversholt UK Rails 的全部權益，而集團攤佔出售所得溢利為港幣 8 億 2,600 萬元。此外，於 2026 年 5 月，本集團以代價 21 億英鎊（相當於約港幣 226 億元）完成出售所持有 UK Power Networks JV 的 20% 權益，並於期內確認出售所得溢利港幣 89 億 6,100 萬元。

至中期結算日，集團以合營企業經營之基建及實用資產業務如下：

	主要業務	合營企業權益
CK William JV	於澳洲、英國、美國及加拿大擁有多項能源資產的營運商	40%
CKP (Canada) JV	於加拿大以消費者品牌「Reliance Home Comfort」從事房屋設備及服務業務的供應商	75%
ista JV	於歐洲以 ista 集團經營及提供能源管理綜合服務的供應商	65%
Northumbrian Water JV	於英格蘭及威爾斯受規管的食水及污水處理公司	27%
Dutch Enviro Energy JV	於荷蘭從事轉廢為能業務的營運商	24%
Wales & West Utilities JV	於威爾斯及英格蘭西南部提供服務的配氣商	22%

本集團亦持有其他基建及實用資產業務之經濟收益權益如下：

	主要業務	經濟收益權益
Park'N Fly	於加拿大提供機場外圍停車場設施	20%
Australian Gas Networks	於澳洲從事天然氣配氣業務	11%

儘管期內售出 UK Rails JV 業務及 UK Power Networks JV，上半年度整體基建及實用資產業務收入仍錄得增長，而上半年度整體溢利收益較去年同期只輕微減少。

上半年度集團攤佔合營企業的收入如下：

	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
CK William JV	2,844	2,482
CKP (Canada) JV	2,558	2,356
ista JV	4,193	3,791
UK Power Networks JV	1,542	2,028
Northumbrian Water JV	1,777	1,536
Dutch Enviro Energy JV	353	397
Wales & West Utilities JV	756	668
UK Rails JV	-	340
	14,023	13,598

上半年度溢利收益為港幣 45 億 5,600 萬元（2025 — 港幣 45 億 7,600 萬元），以地區概括如下：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	2026 總額 港幣百萬元	2025 總額 港幣百萬元
CK William JV	727	216	-	943	742
CKP (Canada) JV	-	-	716	716	694
ista JV	-	1,223	-	1,223	1,027
UK Power Networks JV	-	718	-	718	1,071
Northumbrian Water JV	-	583	-	583	496
Dutch Enviro Energy JV	-	14	-	14	64
Wales & West Utilities JV	-	342	-	342	297
UK Rails JV	-	-	-	-	167
其他	-	-	17	17	18
	727	3,096	733	4,556	4,576

房地產投資信託之權益

於中期結算日，本集團持有上市房地產投資信託權益如下：

	主要業務	權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	35.1%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	25.5%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	17.2%

期內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託淨租金溢利港幣 9,600 萬元（2025 — 港幣 7,700 萬元），及收取分派港幣 700 萬元（2025 — 港幣 300 萬元）。集團顧及近年所收取的分派及匯賢產業信託單位的市場價值，就匯賢產業信託之投資進行了減值評估。以預測可收回金額之現值估算，投資減值虧損達港幣 60 億 2,300 萬元，並已於收益表確認。

期內，集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣 1 億 400 萬元（2025 — 港幣 1 億 700 萬元），並已確認為投資收入。以 2026 年 6 月 30 日收市價計算，集團投資置富產業信託及泓富產業信託錄得公平值減少港幣 2 億 5,500 萬元（2025 — 增加港幣 4 億 7,500 萬元）。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排融資。於 2026 年 6 月，本集團贖回到期之美元票據 3 億 5,000 萬美元。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 438 億元，較 2025 年 12 月 31 日銀行及其他借款減少港幣 76 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 101 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 290 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 47 億元。

若計入 2026 年 6 月 30 日銀行結存及定期存款港幣 657 億元，本集團於中期結算日持有淨現金盈餘港幣 219 億元。

集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

理財政策

本集團採取審慎態度管理外匯風險，維持適當的浮息及定息借貸組合以減低利率風險，並定期檢討集團因外匯變動或利率變化而面對之風險。集團會利用對沖工具，包括互換合約及遠期合約等，以減低面對之外匯及利率風險。

於中期結算日，經計入有效互換合約後，集團借款 29% 為港幣/美元，及 71% 為外幣（包括澳元、英鎊及人民幣），約 47% 為浮息，及 53% 為定息。外幣借款乃因應澳洲、英國及內地投資及業務需要而安排。

集團地產業務收入主要以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣、人民幣及美元。海外投資及營運會產生外幣收入，集團亦會按業務需要持有該等外幣。

資產抵押

於中期結算日，（一）港幣 21 億 5,800 萬元（2025 年 12 月 31 日 — 港幣 21 億 8,400 萬元）之物業已就物業發展及投資之銀行借款作抵押；及（二）港幣 260 億 8,700 萬元（2025 年 12 月 31 日 — 港幣 262 億 400 萬元）之物業已就英式酒館業務之其他借款作抵押。

或有負債

於中期結算日，本集團所提供擔保包括（一）酒店項目地主可攤分收入達港幣 4 億 1,200 萬元（2025 年 12 月 31 日 — 港幣 4 億 2,700 萬元）；及（二）銀行向集團內地發展項目之物業買家所提供物業按揭貸款達港幣 7 億 2,800 萬元（2025 年 12 月 31 日 — 港幣 9 億 7,700 萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團僱用約 54,000 名員工，期內相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 71 億 6,700 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回上市證券

於 2026 年 6 月 30 日（票據到期日），本公司全資附屬公司 CK Property Finance (MTN) Limited（「CPFM」）按本金額贖回 50 億美元歐羅中期票據發行計劃項下於 2026 年到期的 3 億 5,000 萬美元、有擔保優先固定利率為 1.375% 之票據（於香港聯合交易所有限公司上市）。

除上文所披露者外，於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券（包括出售庫存股份）。於 2026 年 6 月 30 日，本公司及其附屬公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。

企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持本公司及其附屬公司良好企業管治常規及程序。本公司認為，制訂良好企業管治框架對實現有效管理、健全公司文化、業務發展及提升股東價值舉足輕重。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素董事會、健全內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文（除下文進一步闡述的第 C.2.1 條守則條文外）及（如適用）建議最佳常規。

就企業管治守則第 C.2.1 條守則條文而言，董事會主席（「主席」）及董事總經理職務均由李澤鉅先生同一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為，目前有關安排對股東整體利益而言最為恰當。所有重大決定將貫徹現行方針，經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及本集團要員仔細商議後而作出。董事會成員大部分為獨立非執行董事。該 9 名獨立非執行董事各具切合本集團業務所需之專長、才識、經驗及多元化觀點與角度。本公司獨立非執行董事將一如以往，繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。

本集團恪守高水平企業管治及道德標準，並以誠信態度經營業務。本集團之願景、價值觀及策略與其目標及業務營運緊密連結。為符合企業管治守則，本公司已採納並定期審視其全面企業管治政策，例如「反欺詐及反賄賂政策」、「反洗錢政策」、「僱員行為守則」、「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，以及「舉報政策 – 處理舉報可能屬不當行為之程序」。內部及外聘核數師，以及其他協助實施穩健企業管治架構及內部監控制度之專業顧問乃本集團維持問責性之其一重要支柱。

審核委員會

審核委員會由 7 名委員組成，全部委員均為獨立非執行董事，其中超過一名委員具備適當專業資格，或具備會計或相關財務管理專長。審核委員會現時由張英潮先生擔任主席，委員包括洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。

本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之中期業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會大部分委員為獨立非執行董事。薪酬委員會由獨立非執行董事洪小蓮女士擔任主席，委員為另一名獨立非執行董事張英潮先生及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

提名委員會

本公司提名委員會大部分委員為獨立非執行董事，至少一名委員為不同性別。提名委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，委員為另外兩名獨立非執行董事羅弼士先生及王葛鳴博士，以及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

可持續發展委員會

可持續發展委員會由 3 名董事（其中大部分為獨立非執行董事）及公司秘書組成。可持續發展委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，其他委員包括本公司副主席葉德銓先生、獨立非執行董事張英潮先生，以及公司秘書楊逸芝女士。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED
長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

開派 2026 年度中期股息啟事

長江實業集團有限公司董事會宣佈，本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 8,300 萬元，即每股溢利為港幣 2 元 4 角 8 分。董事會現宣佈派發 2026 年度中期股息每股港幣 4 角 1 分，給予 2026 年 9 月 15 日（星期二）（即確定收取中期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於 2026 年 9 月 24 日（星期四）派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。本公司於上述記錄日期可能持有之任何該等庫存股份或回購股份將不會收取中期股息。

為確保收取中期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2026 年 9 月 15 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
長江實業集團有限公司
執行委員會委員
兼公司秘書
楊逸芝

香港，2026 年 8 月 13 日

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副主席）、鍾慎強先生、趙國雄博士、周偉淦先生及鮑綺雲小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、郭李綺華女士、孫潘秀美女士、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。

綜合收益表

截至2026年6月30日止六個月

(未經審核)

	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
集團收入	40,306	25,386
攤佔合營企業之收入	14,158	13,740
	<u>54,464</u>	<u>39,126</u>
集團收入	40,306	25,386
收取合營企業利息	406	480
投資及其他	703	930
營運成本		
物業及有關成本	(21,396)	(6,146)
英式酒館營運及有關成本	(6,760)	(6,646)
薪金及有關支出	(6,080)	(5,828)
利息及其他融資成本	(922)	(1,000)
折舊	(1,171)	(1,060)
其他支出	(268)	(252)
	<u>(36,597)</u>	<u>(20,932)</u>
金融工具之得益	432	1,115
投資物業之公平值減少	(2,142)	(542)
聯營公司減值	(6,023)	-
出售英國合營企業之溢利	8,961	-
攤佔合營企業出售英國企業之溢利	826	-
攤佔合營企業之溢利	1,995	2,061
攤佔聯營公司之溢利	96	77
除稅前溢利	<u>8,963</u>	<u>8,575</u>
稅項	<u>(810)</u>	<u>(2,017)</u>
期內溢利	<u>8,153</u>	<u>6,558</u>
非控股股東	673	(113)
永久資本證券	<u>(143)</u>	<u>(143)</u>
股東應佔溢利	<u>8,683</u>	<u>6,302</u>
每股溢利	港幣2.48元	港幣1.80元

	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
中期股息	<u>1,435</u>	<u>1,365</u>
每股股息	港幣0.41元	港幣0.39元

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

(未經審核)

	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
期內溢利	8,153	6,558
將轉入收益表之其他全面收益		
伸算香港以外業務財務報表匯兌得益	1,138	15,501
作對沖用銀行借款之伸算匯兌虧損	(371)	(756)
衍生金融工具之虧損		
淨投資對沖	(295)	(9,209)
現金流對沖	(85)	(170)
攤佔合營企業之其他全面收益	(41)	(313)
已轉入收益表之其他全面收益		
已出售合營企業之伸算匯兌得益	(197)	-
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	(12)	-
衍生金融工具之累計得益		
淨投資對沖 - 已出售合營企業	(234)	-
現金流對沖 - 已償還作對沖用銀行借款	(81)	-
不可轉入收益表之其他全面收益		
攤佔合營企業之其他全面收益	72	12
除稅後其他全面收益	(106)	5,065
全面收益總額	8,047	11,623
非控股股東	565	(187)
永久資本證券	(143)	(143)
股東應佔全面收益總額	8,469	11,293

綜合財務狀況表
2026年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2026 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2025 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	72,389	72,868
投資物業	154,408	151,694
合營企業	73,055	86,348
聯營公司	1,210	7,118
投資	7,025	7,123
商譽	2,692	2,715
衍生金融工具	2,999	2,636
其他非流動資產	4,910	4,890
	<u>318,688</u>	<u>335,392</u>
流動資產		
待售物業	101,849	122,799
應收賬款、預付款項及其他	8,979	7,479
應收貸款	1,671	2,085
投資	1,950	-
銀行結存及定期存款	65,682	41,743
	<u>180,131</u>	<u>174,106</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	18,445	18,910
銀行及其他借款	10,087	11,643
客戶訂金	1,789	7,330
稅項準備	516	1,189
	<u>30,837</u>	<u>39,072</u>
流動資產淨值	<u>149,294</u>	<u>135,034</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	33,690	39,717
遞延稅項負債	15,427	14,889
租賃負債	4,742	4,856
衍生金融工具	2,515	2,283
	<u>56,374</u>	<u>61,745</u>
資產淨值	<u><u>411,608</u></u>	<u><u>408,681</u></u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	236,471	236,471
儲備	163,575	159,971
股東權益	400,046	396,442
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	3,633	4,310
權益總額	<u><u>411,608</u></u>	<u><u>408,681</u></u>

附註：

(1) 各主要業務之收入如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
物業銷售	21,618	7,363	-	3	21,618	7,366
物業租務	2,964	2,937	63	65	3,027	3,002
酒店及服務套房業務	2,317	2,180	12	12	2,329	2,192
物業及項目管理	393	382	60	62	453	444
英式酒館業務	13,014	12,524	-	-	13,014	12,524
基建及實用資產業務	-	-	14,023	13,598	14,023	13,598
	<u>40,306</u>	<u>25,386</u>	<u>14,158</u>	<u>13,740</u>	<u>54,464</u>	<u>39,126</u>

並以地區概括如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	25,172	7,196	20	21	25,192	7,217
內地	814	4,165	52	52	866	4,217
英國	14,040	13,778	4,592	4,987	18,632	18,765
其他	280	247	9,494	8,680	9,774	8,927
	<u>40,306</u>	<u>25,386</u>	<u>14,158</u>	<u>13,740</u>	<u>54,464</u>	<u>39,126</u>

各主要業務經分配營運成本後之收益貢獻如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
物業銷售	765	1,772	-	(4)	765	1,768
物業租務	2,330	2,268	47	47	2,377	2,315
酒店及服務套房業務	856	793	1	1	857	794
物業及項目管理	160	156	25	26	185	182
英式酒館業務	719	629	-	-	719	629
基建及實用資產業務	-	-	4,556	4,576	4,556	4,576
	<u>4,830</u>	<u>5,618</u>	<u>4,629</u>	<u>4,646</u>	<u>9,459</u>	<u>10,264</u>
銀行及其他借款融資成本	(795)	(883)	(1,334)	(1,336)	(2,129)	(2,219)
	<u>4,035</u>	<u>4,735</u>	<u>3,295</u>	<u>3,310</u>	<u>7,330</u>	<u>8,045</u>
金融工具之得益					558	726
房地產投資信託權益					200	184
公平值變化						
房地產投資信託					(255)	475
投資物業(扣除稅項)					(2,119)	(520)
匯賢產業信託減值					(6,023)	-
出售UK Power Networks JV之溢利					8,961	-
攤佔合營企業出售UK Rails之溢利					826	-
其他					304	600
稅項						
集團					(833)	(2,039)
合營企業					(796)	(913)
非控股股東					673	(113)
永久資本證券					(143)	(143)
股東應佔溢利					<u>8,683</u>	<u>6,302</u>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2026	2025
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	914	1,049
減：資本化金額	(119)	(166)
	795	883
租賃負債	127	117
已售物業成本	20,317	3,779
已售英式酒館產品成本	3,392	3,414

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2026	2025
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港	381	431
香港以外	314	1,404
遞延稅項	115	182
	810	2,017

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份3,499,778,333股(2025－3,499,778,333股)計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2026	31/12/2025
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	1,665	1,700
二至三個月	88	101
三個月以上	208	227
	1,961	2,028

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2026	31/12/2025
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	3,981	3,544
二至三個月	34	50
三個月以上	24	13
	4,039	3,607

(6) 編製本中期財務報表所採用之重要會計政策，與截至2025年12月31日止年度財務報表所採用之重要會計政策一致。

採用於2026年1月1日起會計年度生效之經修訂IFRS會計準則對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之全新及經修訂IFRS會計準則，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。

(7) 本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。